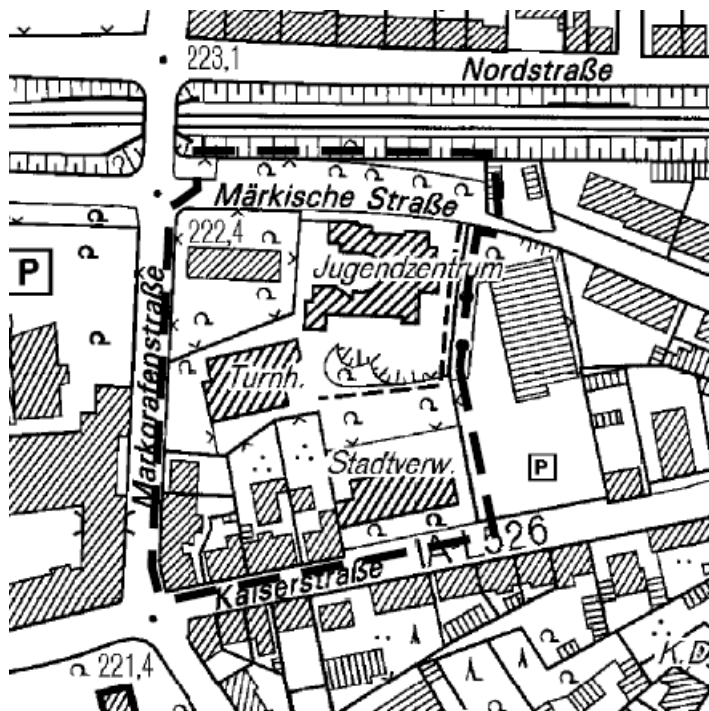




Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 101 „Markgrafenstraße/Kaiserstraße“



Stand: Juli 2015

Inhalt

1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Erforderlichkeit und Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Planungsvorgaben
 - 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.4.2 Flächennutzungsplan

2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Festsetzungen
 - 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
- 2.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 2.3.1 Verkehrsflächen
 - 2.3.2 Fläche für Stellplätze
 - 2.3.3 Ver- und Entsorgung

3. Umweltbelange

- 3.1 Vorbemerkungen
- 3.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung
- 3.3 Artenschutz
- 3.4 Immissionsschutz
- 3.5 Boden und Hydrologie
- 3.6 Bodenverhältnisse/Altlasten

5. Bodenordnende Maßnahmen

6. Kosten für die Stadt Schwelm

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des B-Planes Nr. 101 „Markgrafenstraße/Kaiserstraße“ ist die Aufgabe bzw. Verlagerung der Nutzung des städtischen Schulgebäudes (VHS) Kaiserstraße 69.

Im Zuge dieser Entwicklung soll auch der Standort der Sporthalle an der Markgrafenstraße langfristig aufgegeben werden.

Der Flächennutzungsplan und auch der zur Zeit gültige B-Plan Nr. 13 Märkische Straße“ stellen den in Rede stehenden Bereiche u.a als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, „Jugendzentrum“ „Bolzplatz“, „Turnhalle“, aber auch zum Teil als Mischgebiet dar.

Da es sich bei einem Großteil des v.g. Bereiches um Gemeinbedarfsflächen handelt, sollen die Abschnitte, die aufgrund der neuen gewünschten Entwicklung kurz- bis mittelfristig zu ändern sind, nunmehr einer Mischgebietsnutzung zugeführt werden.

In dem Bereich der Mischgebietsfläche soll sowohl die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnraum, aber auch die Ansiedlung kleinerer nicht störender gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden. Auch werden durch diese gezielte Nachverdichtung Außenbereichsflächen baulich geschont und einer weiteren Zersiedlung entgegengewirkt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück der Gemarkung Schwelm, Flur 20, Flurstücke 311-317, 393, 405, 412, 413, 577. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 101 „Markgrafenstraße/Kaiserstraße“ wird westlich durch die Markgrafenstraße, südlich durch die Kaiserstraße, östlich durch das Gelände eines Discounters, nördlich durch das Gelände der Bahnlinie Düsseldorf – Hagen begrenzt. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 15.500 m².

1.3 Planverfahren

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 7.800 m² wovon ca. 2.800 m² auf die Gemeinbedarfsfläche entfallen) festsetzt und auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

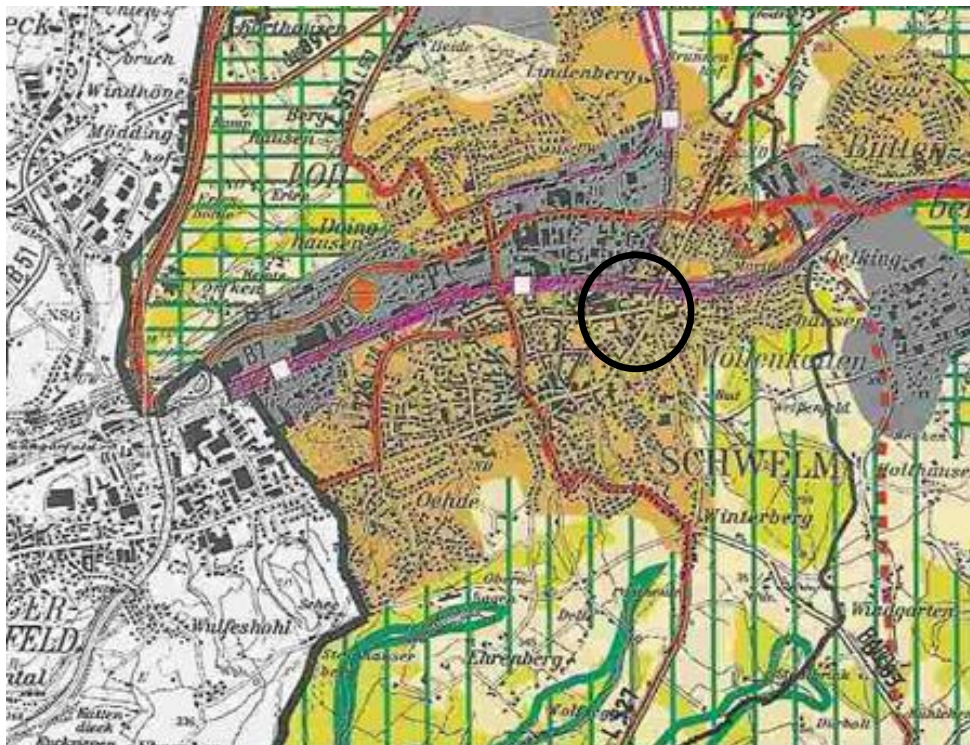
Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich Turnhalle, Jugendzentrum, Bolzplatz (Parcour) und Schule (VHS) eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

1.4 Planvorgaben

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

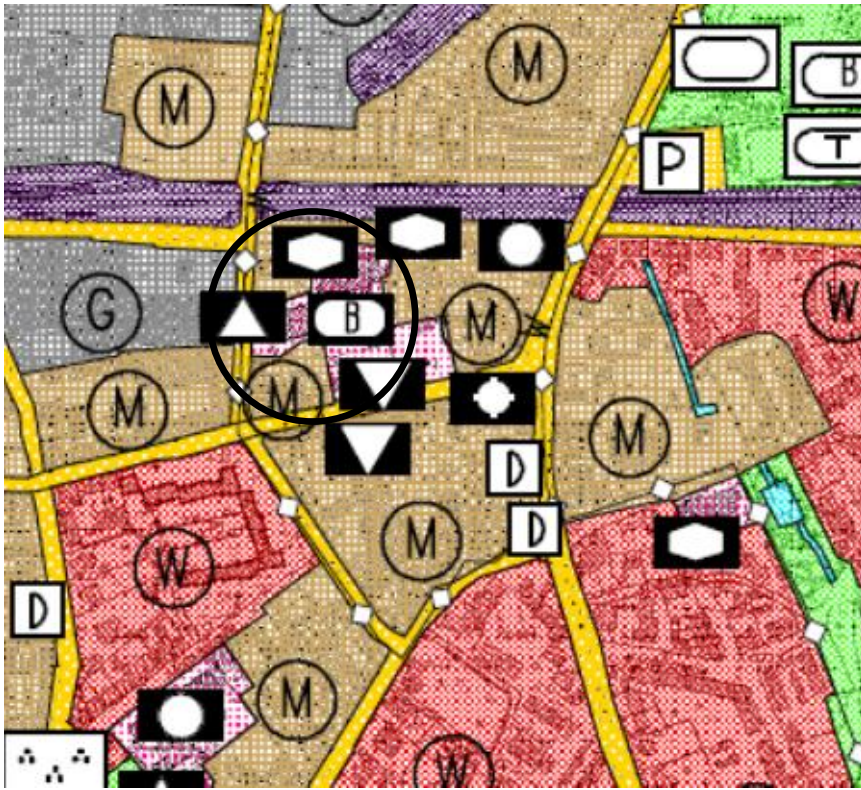
Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist gewährleistet.



Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich der Turnhalle und Schule(VHS)/Bolzplatz (Parcour) eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst. Der v.g. Planbereich wird teilweise in „Mischgebietsfläche“ geändert.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die vorhandene Nutzung der näheren Umgebung wird die Erweiterung des „Mischgebietes“ um ca. 4.800m² auf 9.800m² im Planbereich festgesetzt.

Erschlossen werden die Grundstücke, ähnlich der Grundstücke der angrenzenden Bestandsbebauung, über die Markgrafenstraße und die Kaiserstraße.

Der Rücksprung und die Lage der winkelartig überbaubaren Flächen soll sowohl die Zufahrtsmöglichkeiten und Anlage möglicher Stellplätze inkl. der Begrünung, aber auch die Möglichkeit des passiven Schallschutz sowohl zum Jugendzentrum als auch zu der Grundstücksfläche des Diskounters begünstigen.

Die innerhalb des alten B-Planes Nr. 13 „Märkische Straße“ festgesetzten bzw. bestehenden Gemeinbedarfsflächen, mit der Zweckbestimmung „Jugendzentrum“ inkl. Außenflächen „Spielanlage u. Stellplätze“, soll keine weiteren Änderungen erfahren.

Die Nutzung der nördlich vor dem Jugendzentrum gelegenen Flächen sollen wie vor durch geeignete Abpollerungen sowohl als multifunktionale Spiel- bzw. Aktivitätsfläche, als auch der Andienung (durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge der Stadt) des Jugendzentrums erhalten bleiben.

Auch bleiben die nördlich gelegenen Stellplätze (ca. 21-24 Stellplätze für PKW und Krafträder) und die Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ V (verkehrsberuhigter Bereich) erhalten.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 101 „Markgrafenstraße/Kaiserstraße“ trifft folgende Festsetzungen:

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) S. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 u. §§ 16-20 BauNVO)

In dem Mischgebiet (MI) leitet sich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse aus der umliegenden Bebauungsstruktur ab. Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung der Topographie (Straßenprofil, Böschungen und Bauplatz) auf höchstens III+D (Dachgeschoss als Vollgeschoss), GRZ 0,4 und GFZ 1,1 und Sattel-, Walm oder Pultdächer festgesetzt.

Die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sollen auf den Dachflächen zulässig sein.

Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird nicht verändert. Die Ausnutzungsziffern III-geschossig, GRZ 0.4 und GFZ 1.0 werden hier aus dem zur Zeit gültigen B-Plan Nr. 13 „Märkische Straße“ übernommen.

2.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise begrenzt die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen definiert gem. § 23 (3) BauNVO.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.3.1 Verkehrsflächen

Die Grundstücke der Mischgebietsfläche werden ausschließlich über die Markgrafenstraße und Kaiserstraße erschlossen. Das Jugendzentrum wird über den westlich gelegenen verkehrsberuhigten Bereich der Märkischen Straße in Form einer Sackgasse erschlossen. An dem Ausbauzustand aller genannten Verkehrsflächen werden keine Änderungen vorgenommen.

2.3.2 Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Flächen für Stellplätze werden auf den Grundstücken den jeweiligen überbaubaren Flächen durch konkrete Festsetzungen zugeordnet. Diese konkreten Festsetzungen erfolgen nach dem Vorliegen der zu erarbeitenden Geräuschimmissionsprognose und nach den sich daraus ergebenden Anforderungen an den aktiven bzw. passiven Lärmschutz.

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Kommunikation sowie Energie- und Wasserversorgung und Entsorgung sind in den umliegenden Siedlungsbereichen vorhanden und können bei Bedarf zur Versorgung des Gebietes ausgebaut werden.

3. Umweltbelange

3.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan „Markgrafenstraße/Kaiserstraße“ gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird, sind eine Umweltprüfung § 2 (5) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3(2) S.2 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB nicht erforderlich; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Markgrafenstraße/ Kaiserstraße“ ist bereits baulich genutzt. Neben dem ehemaligen Schulgebäude (einschließlich Parcours) und der Turnhalle befinden sich bereits Wohngebäude, die nun planerisch abgesichert werden sollen.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden. Das Nichterfordernis des Ausgleiches legt der § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Fall fest, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorgesehene Planbereich wurde in der Vergangenheit durch den B-Plan Nr.13 „Märkische Straße“ planerisch gefasst und soll in dem benannten Teilstück durch den neuen B-Plan ersetzt werden.

3.3 Artenschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Markgrafenstraße/Kaiserstraße“ befindet sich angrenzend an die Innenstadt und weist keine ökologisch bedeutsamen Biotope auf. Aus diesem Grund ist er aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich zu betrachten. Zur grundsätzlichen Klärung muss jedoch eine Artenschutzprüfung durchgeführt werden.

3.4 Immissionsschutz

Der Planbereich wird als Mischgebiet bzw. gemischte Baufläche (§ 6 BauGB) festgesetzt. Die Bahnlinie Düsseldorf – Hagen und das Jugendzentrum ist als einzige Emissionsquelle für die geplante Bebauung vorstellbar.

Zum Schutz der in dem Mischgebiet bestehenden Wohnnutzungen wurde zum Zeitpunkt der Errichtung des „Jugendzentrums“ eine Lärmimmissionsprognose (Stand 1979) erarbeitet. Die hieraus entwickelten Lärmschutzvorkehrungen (Festsetzungen zu Lärmschutzwänden) werden für die betroffenen Bereiche gem. Festsetzungen des der Zeit gültigen B-Planes Nr. 13 „Märkische Straße“ zunächst nachrichtlich übernommen.

Aufgrund des Alters des v.g. Gutachtens ist eine neue Lärmimmissionsprognose zu beauftragen.

Bei den in der gemischten Baufläche (§ 6 BauNVO) zulässigen Gewerbebetrieben ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Lärmemissionsrichtwerte zu den benachbarten Wohnnutzungen ebenfalls zu behandeln.

3.5 Boden und Hydrologie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich teilweise über verkarstungsfähigem Gestein und aus diesem Grunde sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Baugrunduntersuchungen erforderlich. Diese müssen auch die hydrologischen Verhältnisse im Untergrund erkunden.

3.6 Bodenverhältnisse/Altlasten

Innerhalb des B-Planes gibt es einen kleinen Abschnitt im Bereich der Kaiserstraße, der in der Übersichtskarte des städtischen Altlastkatasters als Altlastenverdachtsfläche erfasst wurde. Es gibt nur die Angabe, dass aufgrund vergangener gewerblicher Nutzungen (Druckerei, Lackiererei) ein Altlastenverdacht besteht. Untersuchungen liegen zu der Fläche nicht vor. Zur Klärung dieses Sachverhaltes muss eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

nicht erforderlich

5. Kosten für die Stadt Schwelm

Außer die für den B-Plan erforderlichen Gutachten, entstehen der Stadt Schwelm keine Kosten

Schwelm, Januar 2015